



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17.07.2018 წ

ქ. ბო-----ი

შესავალი ნაწილი

ბო-----ის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ხათუნა ნადიბაიძე
სხდომის მდივანი ლედი ყულიაშვილი, ელენე თაგაური

მოსარჩელე გუ-----;

მოსარჩელის წარმომადგენელი კონ-----ლი;

მოპასუხე: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

მოპასუხის წარმომადგენელი: კახ-----ძე;

დავის საგანი: ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის
ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 დეკემბრის N882017953378-08 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.2. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N35382 საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა;

1.3. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დავალდებულება უძრავ ქონებაზე გუ-----ს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ - სამართლებრივი აქტის გამოცემის თაობაზე;

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მოსარჩელეს და მის ოჯახს სტიქიით დაზარალებულ, მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე ბინების განცხადების კომისიის 1990 წლის 25 სექტემბრის N71 ოქმის შესაბამისად, გადაეცა რუსთაველის საზოგადოების თანხით ჯა-----აბი ოფლი ახ-----ან შეძენილი საცხოვრებელი სახლი 1862 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან ერთად, მდებარე ქ. ბო-----ი, მო-----ს ქ. N58ა. (ამჟამად ნო-----ის N5).

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიუთითებს, რომ მოსარჩელე ოჯახთან ერთად, საცხოვრებელი სახლის გადაცემიდან, 1990 წლიდან დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ სახლში. იხდის კომუნალურ გადასახადებს, ფლობს და სარგებლობს ამ ქონებით.

მოსარჩელის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ მოსარჩელემ უძრავ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა იმ საფუძვლით, რომ უძრავ ნივთზე ვერ იქნა მოძიებული საკუთრების ან მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, მოსარჩელეს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

მოსარჩელის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინა ყველა შესაბამისი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდებოდა მოსარჩელის მხრიდან ქ. ბო-----ი, მო-----ს ქ. N58ა-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მართლზომიერად ფლობის ფაქტი და მოითხოვს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებების ბათილად ცნობას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. საჯარო რეესტრის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ გუ-----ს მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების განხილვის ფარგლებში ვერ დადგინდა სარეგისტრაციო ობიექტზე გუ-----ს მართლზომიერი ფლობის ფაქტი, რაც წარმოადგენდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გუ-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბო-----ი ნი-----ს ქ.N 5-ში მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

განცხადებას თან დაურთო საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, ბო-----ის სანოტარო კანტორის 1990 წლის 28 სექტემბრის N456 ცნობა, 1990 წლის 25 სექტემბრის N71 ოქმი, გადახდის ქვითრები, სადაზღვევო მოწმობა N464005 და N020417, ცნობა N602, საბინაო წიგნაკი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადება 10.10.17;

3.1.2. დადგენილია, რომ რუსთველის საზოგადოების 1990 წლის 18 სექტემბრის N01-04/605 წერილის საფუძველზე რაიადმასკომთან არსებული სტიქიით დაზარალებულ მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე ბინების განცხადების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება და გუ-----ს 9 სულიან ოჯახს გადაეცა რუსთველის საზოგადოების მიერ ჯა-----აბი ოღლისგან 94,0 ათ. მანეთად შეძენილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მო-----ს ქ. N58-ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 1990 წლის 25 სექტემბრის N71 ოქმი;

3.1.3. დადგენილია, რომ გუ-----ა, როგორც სტიქიით დაზარალებული პირი, გათავისუფლდა ბაჟის გადახდისაგან 94000 მანეთად ინდივიდუალური სახლის შეძენასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბო-----ის სანოტარო კანტორის 1990 წლის 28 სექტემბრის N456 ცნობა;

3.1.4. დადგენილია, რომ 1990 წლის 19 სექტემბერს ბო-----ის რაი.ფინგანის განყოფილებას გასცა ცნობა N602 იმის შესახებ, რომ გუ-----მა ბო-----ის რაი.ფინგანის განყოფილებაში წარადგინა დეკლარაცია 94,0 ათას მანეთად სახლის შეძენასთან დაკავშირებით თანხის წარმომავლობის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ ტმკცებულებებს:

- ცნობა N602 19.09.1990 წელი;

3.1.5. დადგენილია, რომ გუ----- ოჯახის წევრებთან ერთად მუდმივ საცხოვრებლად ჩამოვიდა ქ.ბო-----ში 1990 წლიდან და ცხოვრობს ქ. ბო-----, მო-----ს ქ. N58ა-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საბინაო წიგნაკი;

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- სადაზღვევო მოწმობები N464005 და N020417;

3.1.6. დადგენილია, რომ 1990 წლის 18 სექტემბერს ტექ.ბიუროს მიერ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადების გამო გაიცა ცნობა - დახასიათება, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ.ბო-----, მო-----ს ქ.N58 მდებარე საცხოვრებელი სახლი, მთლიანი, 1983 წლის 24 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ირიცხებოდა ჯა-----აბი ოღლი ახმედოვზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა-დახასიათება 18.09.1990 N5962;

3.1.7. დადგენილია, რომ 2017 წლის 5 დეკემბრის N882017953378-08 გადაწყვეტილებით გუ-----ს უარი ეთქვა უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე. ხოლო 2018 წლის 22 იანვრის N35382 გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის საჩივარი.

N882017953378-08 და N35382 გადაწყვეტილებებით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ განმცხადებლის მიერ წარდგენილ და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტებით დაადგინა, რომ სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში საკომლო წიგნები, მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო) სია, საგადასახადო სიები, მებაღეობის სია და ზონარგაყრილი წიგნები არქივში არ იყო დაცული. განმცხადებელი არ იყო აღრიცხული მიწის გადასახადის გადამხდელად, ხოლო ბო-
-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ იმ საფუძველზე, რომ მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა აღიარებას უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N882017953378-08 გადაწყვეტილება;
- N35382 გადაწყვეტილება;

4.1. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. მხარეებს არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადაოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მათი წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე გუ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; კერძოდ, - სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 დეკემბრის N882017953378-08 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N35382 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი

გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
„საჯარო რეესტრის შესახებ ინტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის #4 ბრძანება;
„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილი;
საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 96-ე, მე-60¹ მუხლი;

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1 საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი ადგენს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის წესს, კერძოდ, მითითებული კოდექსის 60¹ მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადების ან გამოცემის წესის არსებით დარღვევად ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა ამ კოდექსის 32-ე ან 34-ე მუხლით გათვალისწინებული წესის დარღვევით ჩატარებულ სხდომაზე ან კანონით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების სახის დარღვევით, ანდა კანონის ისეთი დარღვევა, რომლის არარსებობის შემთხვევაში მოცემულ საკითხზე მიღებული იქნებოდა სხვაგვარი გადაწყვეტილება.

ამდენად, იმისათვის, რომ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილად იცნოს, იგი უნდა ეწინააღმდეგებოდეს კანონს ან არსებითად უნდა იყოს დარღვეული მისი გამოცემის წესი.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სასამართლოს მიერ დადგენილ მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებზე:

დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 ოქტომბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს განცხადებით მიმართა გუ-----მა და სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბო-----ი ნი-----ს ქ. N 5-ში (ყოფილი მო-----ს 58ა) მდებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოითხოვა.

სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში გამოირკვა, რომ სსიპ საქართველოს ეროვნულ არქივში საკომლო წიგნები, მიწის ნაკვეთების მიღება-ჩაბარების აქტები, მიწის სარეგისტრაციო მოწმობები, მიწის განაწილების (სარეფორმო) სია,

საგადასახადო სიები, მეზღვრების სია და ზონარგაყრილი წიგნები არქივში არ იყო დაცული. განმცხადებელი არ იყო აღრიცხული მიწის გადასახადის გადამხდელად, ხოლო ბო-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიამ იმ საფუძველით, რომ მიწის ნაკვეთი არ ექვემდებარებოდა აღიარებას უარი უთხრა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. აღნიშნული გარემოებები საფუძველად დაედო იმ გარემოებას, რომ გუ-----ს უარი ეთქვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე.

დადგენილია, რომ 1990 წლის 18 სექტემბერს ტეკ.ბიუროს მიერ ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადების გამო გაიცა ცნობა - დახასიათება, საიდანაც ირკვევა, რომ ქ.ბო-----ი, მო-----ს ქ.N58 მდებარე საცხოვრებელი სახლი, მთლიანი, 1983 წლის 24 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ირიცხებოდა ჯა-----აბი ოფლი ახმედოვზე.

ასევე დადგენილია, რომ რუსთველის საზოგადოების 1990 წლის 18 სექტემბრის N01-04/605 წერილის საფუძველზე რაილმასკომთან არსებული სტიქიით დაზარალებულ მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე ბინების განცხადების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება და გუ-----ს 9 სულიან ოჯახს გადაეცა რუსთველის საზოგადოების მიერ ჯა-----აბი ოფლისგან შეძენილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მო-----ს ქ. N58ა.

მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ გუ----- ოჯახთან ერთად არ იყო თვითნებურად დაუფლებული სადაო უძრავ ნივთს და მას ნივთი გადაეცა რაილმასკომთან არსებული სტიქიით დაზარალებულ მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე ბინების განცხადების კომისიისაგან.

დადგენილია, რომ 1990 წლის 19 სექტემბერს ბო-----ის რაი.ფინგანის განყოფილებამ გასცა ცნობა N602 იმის შესახებ, რომ გუ-----მა ბო-----ის რაი.ფინგანის განყოფილებაში წარადგინა დეკლარაცია 94,0 ათას მანეთად სახლის შეძენასთან დაკავშირებით თანხის წარმომავლობის შესახებ.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოებას, რომ დადგინდეს თუ რამდენად წარმოადგენდა გუ-----ს მიერ წარდგენილი დოკუმენტაცია მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზანს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფო საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის

საკუთრების უფლების აღიარებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა წარმოადგენს. ამავე კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწას წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა.

სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ კანონის მე-4¹ მუხლის თანახმად, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით, ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის N376 დადგენილებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტია 1994 წლამდე უძრავი ნივთის მფლობელად (მოსარგებლედ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხვის დამადასტურებელი ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებადის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის)

ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ამ წესის მიზნებისათვის ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული მიწის გადასახადის გადამხდელთა სია (საგადასახადო სია), „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი, მიწის ნაკვეთის გეგმა, სასამართლოს აქტი ან სხვა დოკუმენტი;

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ზემოაღნიშნულ წესში მითითებულია მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი სხვადასხვა დოკუმენტის ჩამონათვალი. აღნიშნული მუხლის ბოლო წინადადების თანახმად, მართლზომიერი მფლობელობა შეიძლება დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტით“. ამდენად, კანონმდებელმა გამოხატა აზკარა ნება, რომ ჩამოთვლილი დოკუმენტაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელობის ფაქტი შეიძლება დადასტურდეს „სხვა დოკუმენტითაც“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მფლობელობა არის ფაქტი და მართლზომიერ მფლობელად ითვლება ყველა ის პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. ცალსახაა, რომ მართლზომიერი მფლობელობისთვის საჭიროა, რომ პირი მართლზომიერი საფუძველით იყოს დაუფლებული ნივთს და მართლზომიერად განაგრძობდეს მის მფლობელობას (სარგებლობას).

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ გარემოებას, რომ რუსთველის საზოგადოების 1990 წლის 18 სექტემბრის N01-04/605 წერილის საფუძველზე რაიადმასკომთან არსებული სტიქიით დაზარალებულ მრავალშვილიან და ხელმოკლე ოჯახებზე ბინების განცხადების კომისიამ მიიღო გადაწყვეტილება და გუ-----ს 9 სულიან ოჯახს გადაეცა რუსთველის საზოგადოების მიერ ჯა-----აბი ოღლისგან 94,0 ათ. მანეთად შეძენილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მო-----ს ქ. N58-ა.

ამდენად, ცალსახაა ის გარემოება, რომ გუ-----ს ოჯახს, როგორც სტიქიით დაზარალებულ, 9 სულიან ოჯახს გადაეცა საცხოვრებელი სახლი მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომელსაც იგი წლების განმავლობაში მართლზომიერად ფლობდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 96-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა, სწორედ საქმის გარემოებათა შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილება

მიღებული.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო აქტების მიღებისას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ არ განხორციელებულა ადმინისტრაციული აქტის საფუძვლად არსებული გარემოებების სათანადოდ გამოკვლევა და შეფასება. სასამართლო განმარტავს, რომ გუ-----მა განცხადებას დაურთო მართლზომიერი მფლობელობის სხვა დოკუმენტები, რომელთა სათანადო და არსებითი გამოკვლევის შედეგად ადმინისტრაციულ ორგანოს ექნებოდა შესაძლებლობა სწორად შეეფასებინა წარდგენილი დოკუმენტები და მიეღო შესაბამისი გადაწყვეტილება.

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 32-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემულია საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების გარეშე, იგი უფლებამოსილია სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად ცნოს იგი და დაავალოს ადმინისტრაციულ ორგანოს ამ გარემოებათა გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ გამოსცეს ახალი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

სასამართლო განმარტავს, იმისათვის, რომ შესრულდეს კანონის მოთხოვნა და ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება იყოს კანონშესაბამისი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის მნიშვნელოვანი და სავალდებულო წინაპირობაა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების გამოკვლევა, გაანალიზება, შესწავლა და გადაწყვეტილების მიღება ამ გარემოებათა შეფასების შედეგად.

ამდენად, ადმინისტრაციულ ორგანოს ეძლევა შესაძლებლობა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების სათანადო გამოკვლევის შედეგად მიიღოს კონკრეტული შემთხვევისათვის სათანადო გადაწყვეტილება. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციულმა ორგანომ აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს ის გარემოებაც, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ იკვეთება არც საჯარო და არც კერძო პირთა ინტერესის არსებობა.

8. საპროცესო ხარჯები

ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი გამოცემული იყო საქმის გარემოებების სათანადო გამოკვლევის გარეშე, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აანაზღაუროს პროცესის ხარჯები მის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების გამოტანის შემთხვევაშიც.

ს ა რ ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო

კოდექსის პირველი, მე-2, 10-ე, მე-12, 22-ე, 34-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

g a d a w y v i t a ;

1. მოსარჩელე გუ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

_ სადავო საკითხის გადაწყვეტლად ბათილად იქნეს ცნობილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 5 დეკემბრის N882017953378-08 რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2018 წლის 22 იანვრის N35382 ადმინისტრაციული საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილება;

2. დაევალოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტს არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოების გამოკვლევისა და შეფასების შედეგად, კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადაში მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება და საჭიროების შემთხვევაში გამოსცეს ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

3. დაეკისროს მოპასუხეს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სახელმწიფო ბაჟის სახით 100 (ასი) ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ.

4. წინამდებარე გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო საჩივრის შეტანის გზით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მის. ქ. თბილისი, გრ.რობაქიძის №7^ა) ბო-----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მის. ქ. ბო-----ი, სულხან-საბას №113) მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 14 დღის ვადაში.

მოსამართლე:

ხათუნა ნადიბაიძე